

Bestemmingsplan Viscentrum Breskens

Gemeente Sluis

Ontwerp



Luchtfoto plangebied (bron: image © 2013 Aardatlas.nl en Google Maps © 2013 Google)

Bestemmingsplan Viscentrum Breskens

Gemeente Sluis

Ontwerp

Rapportnummer: 211x05962.071841_4

Datum: 06 februari 2015

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Sluis
De heer S. van Vooren

Projectteam BRO: De heer J. Rietbergen, de heer P. Hendriks, mevrouw E. Kramer

Concept: november 2014

Voorontwerp:

Ontwerp: februari 2015

Vaststelling:

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: foto

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Opzet plantoelichting	3
2. BESCHRIJVING LOCATIE EN PROJECT	5
2.1 Integrale ontwikkeling Havengebied Breskens	5
2.2 Plangebied en directe omgeving	6
2.3 Projectomschrijving	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
4. SECTORALE ONDERZOEKEN	19
4.1 Functionele onderbouwing Viscentrum	19
4.1.1 Introductie en achtergrond	19
4.1.2 Het concept	19
4.1.3 Kernelementen	19
4.1.4 Beleid	20
4.1.5 Detailhandel, horeca en leisure in Breskens en omgeving	20
4.1.6 Conclusies	21
4.2 Bezoekersaantallen	22
4.3 Bedrijf- en milieuzonering	22
4.4 Geluid	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Water	25
4.7 Ecologie	26
4.8 Bodemkwaliteit	29
4.9 Verkeer en parkeren	29
4.10 Luchtkwaliteit	32
4.11 Kabels en leidingen	33
4.12 Cultuurhistorische structuren	34
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
4.13.1 Inleiding	36
4.13.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	36

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
5.1 Exploitatie	39
 6. JURIDISCHE PLANOPZET	 41
6.1 Algemeen	41
6.2 Systematiek	41
6.2.1 Inleidende regels	41
6.2.2 Bestemmingsregels	42
6.2.3 Algemene regels	42
6.2.4 Overgangs- en slotregels	43
6.3 Systematiek per bestemming	43
 7. OVERLEG EN INSPRAAK	 45
7.1 Inleiding	45
7.2 Inspraak	45
7.3 Wettelijk vooroverleg	45
7.4 Vaststellingsprocedure	47
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Berekening stikstof	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Geluidsonderzoek	
Bijlage 4: Parkeerbalans	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Vanuit de gemeente Sluis, de vismijn en lokale ondernemers is een plan ontwikkeld om in het havengebied te Breskens een viscentrum te realiseren. Het programma van het viscentrum omvat de vismijn, het visserijmuseum, visserijexperience en de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij (KNRM). In een nieuw gebouw in de kom van de Handelshaven in het havengebied moet een nieuw onderscheidend concept komen waarbij de verschillende componenten van de visserij samensmelten en de thema's 'vis' en 'visserij' verder worden uitgewerkt. Naast een plek voor de geschiedenis van de visserij krijgen de functies als proeven, kopen, verwerken en vangen een plek. Het doel is om een toeristisch-recreatief totaalconcept te realiseren, waarbij het bedrijfsproces van de vismijn in het havengebied van Breskens wordt gecontinueerd. Vanuit de visserij worden nieuwe verbindingen gelegd met gastronomie en toerisme om de continuïteit van de visserijsector in Breskens te waarborgen. De nieuwe plek ligt op korte afstand van het centrumgebied van Breskens. Daarmee krijgt het viscentrum een interactie met bestaande winkels en horeca in het centrumgebied. Het plan sluit onder meer aan bij de projecten Maritiem Erfgoed en Transcoast.

In het viscentrum wordt Breskens, zijn vis, vissers en vismijn gepromoot met de modernst mogelijke middelen, op een unieke manier. Onderdeel van het viscentrum is horeca en detailhandel (in vis of visserij gerelateerde producten). Bij het viscentrum is een boomkorkotter voorzien. Naast dat de kotter onderdeel is van de visserijexperience, is de kotter ook de eyecatcher van het nieuwe viscentrum.

Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om aan de plannen zowel ruimtelijk als functioneel medewerking te kunnen verlenen. De vigerende regeling wordt met onderhavig bestemmingsplan herzien.

1.2 Opzet plantoelichting

In dit bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de locatie en het project (ruimtelijke opzet en functionele ontwikkelingen). Het relevante beleidskader staat centraal in hoofdstuk 3, gevolgd door de milieu- en omgevingsaspecten zoals archeologie en cultuurhistorie, geluid en externe veiligheid in hoofdstuk 4. De uitvoerbaarheid van het plan (economisch en handhaving) komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

Uiteindelijk is het bestemmingsplan Viscentrum Breskens juridisch vastgelegd met behulp van de regels en de verbeelding. De opzet hiervan is beschreven in hoofdstuk 6. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van de procedures, die gevolgd zijn om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING LOCATIE EN PROJECT

2.1 Integrale ontwikkeling Havengebied Breskens

In Breskens is een integrale herontwikkeling van het haventerrein voorzien. Voor het behoud en het versterken van Breskens als toeristische trekpleister is het van economisch en maatschappelijk belang dat het havengebied herontwikkeld gaat worden. Het plan bestaat uit het realiseren van (recreatieve) wooneenheden, het uitbreiden van de jachthaven en het realiseren van een nieuw viscentrum. De uitbreiding van de jachthaven is om verschillende redenen wenselijk:

- het versterken van de verbinding met het dorp en het verder invulling geven aan de visie om het havengebied te laten verkleuren van industriegebied naar een aange-naam toeristisch woon- en verblijfsgebied;
- er is al jarenlang een wachtlijst voor een ligplaats;
- het vergroten van de afzetmarkt voor de ondernemers in de dorpskern.

De uitbreiding van de jachthaven kan alleen plaatsvinden in de Visserijhaven (fysiek vast aan de huidige jachthaven waardoor de bedrijfsvoering centraal plaats kan vinden). De huidige bedrijfsmatige activiteiten (vissersschepen) in de Visserijhaven kunnen niet worden gecombineerd met het gebruik als jachthaven. Het verplaatsen van de vissersschepen naar de Handelshaven is daarom noodzakelijk, alsmede het verplaatsen van de vismijn en het visserijmuseum. Beide functies zijn voorzien in een nieuw viscentrum met daarbij een visserijexperience (museum gericht op de visserij met detailhandel en horeca) en de Koninklijke Nederlandse Reddingsmaatschappij (KNRM) in de kom van de Handelshaven.

De vrijkomende huidige vismijnlocatie kan worden ingezet voor de realisatie van appartementen. Ook op de Middenhavendam en de Haven Westzijde zijn appartementen voorzien.

Omdat de jachthaven alleen kan uitbreiden nadat de vismijn is verplaatst wordt met dit bestemmingsplan eerst het nieuwe viscentrum met de vismijnfunctie mogelijk gemaakt. In een later stadium wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de uitwerking van het volledige havengebied.

Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor een zeezeilcentrum in het havengebied van Breskens. Breskens ligt aan open vaarwater en dat is daarom een ideale locatie voor een zeezeilcentrum. Het aspect lerend werken en werkend leren moet hier terugkomen.

2.2 Plangebied en directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Keerdam in het havengebied van Breskens. Op de Haven Westzijde is sprake van zand- en grindoverslag, opslag van scheepsbenodigdheden en opslag van bouwmaterialen. Op de Middenhavendam zijn enkele scheepsbouwbedrijven en een mastenbouwbedrijf gevestigd. Hier vormt de voormalige bedrijfsbebouwing van Cebeco Zuid-West (opslag en verwerking van granen en peulvruchten) de voor het bedrijventerrein beeldbepalende bebouwing door de aanwezigheid van twee silo's van resp. 28 en 38 meter hoogte.

Het plangebied ligt tussen de bebouwing aan de Haven Westzijde en Middenhavendam in. Het gebied is onbebouwd en onder andere in gebruik als parkeerplek voor botenaanhangers en vrachtwagens van de in het gebied aanwezige bedrijven. Aan de kade meren schepen en vissersboten.

Ten westen van de rijbaan Keerdam is een kademuur aanwezig, onderdeel van het dijklichaam. Op het dijklichaamdeel direct tegen de kademuur is een wandelpad aanwezig. Vanaf het wandelpad is goed zicht op het havengebied.



Luchtfoto plangebied (bron: Image ©2009 Aerodata International Surveys ©2013 Google™)

2.3 Projectomschrijving

Op deze nog onbebouwde plek wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met de volgende onderdelen:

- Vismijn tot maximaal 1.550 m2 bvo
- Visserijmuseum tot maximaal 800 m2 bvo
- Visserijexperience tot maximaal 250 m2 bvo (incl. ondergeschikte detailhandel)
- Detailhandel in vis of visserij gerelateerde producten tot maximaal 200 m2 bvo
- Horecagelegenheid tot maximaal 450 m2 bvo
- Gezamenlijke functies tot maximaal 250 m2 bvo (entree, toiletten etc.)
- Kantoren KNRM tot maximaal 200 m2 bvo
- Boomkorkotter tot maximaal 320 m2 (onderdeel visserijexperience).

In het viscentrum worden de verschillende componenten van het visserij-verhaal uitgewerkt. Door de integratie van de functies in één gebouw ontstaat er een totaalbeeld; van de vis in het water tot en met de vis op het bord.

Op dit moment is er nog geen uitgewerkt bouwplan voor het nieuwe viscentrum. Middels een prijsvraag wordt een ontwerp gekozen wat vervolgens uitgewerkt wordt tot een bouwaanvraag. Eén van de voorwaarden van de prijsvraag is dat het ontwerp past binnen dit (ontwerp)bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn maximale maten opgenomen in de bouwregels ten aanzien van de oppervlakte en bouwhoogte. De oppervlakten van de beoogde functies zijn onderling uitwisselbaar via een afwijkingsbevoegdheid, met dien verstande dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en dat de oppervlakte van horeca en detailhandel niet toeneemt.

Het viscentrum moet een eyecatcher worden. Onderdeel van het bijzondere ontwerp van het gebouw wordt de boomkorkotter. Deze vissersboot wordt een volwaardig onderdeel van het complex en het concept. In en op de kotter ervaar je beleving van de vissermannen op zee. Door middel van audio-visuele middelen wordt uitleg gegeven over het verhaal achter de vissermannen.

Een mogelijkheid van het bestemmingsplan is het gebouw en/of de viskotter in/op het water van de haven te plaatsen. Ook biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om vanaf het centrum van Breskens een brugconstructie aan te leggen naar het nieuwe viscentrum. Daarmee moet het mogelijk zijn om vanuit het centrumgebied van Breskens met een verkorte route het viscentrum en de haven te bereiken.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de regio Zuidwestelijke Delta (gehele provincie Zeeland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura2000-gebieden;

- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden;
- bereikbaarheid voor de binnenvaart en internationale transportnetwerk;
- faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta'.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de Structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.¹ De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

De onderhavige projectlocatie bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid betreffende het vestigen van een viscentrum wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Het gebied ligt in het kustfundament; hier is de Beleidslijn Kust (BLK) van toepassing. Omdat het plangebied in het BLK is aangemerkt als bebouwd gebied, is bebouwing toegestaan. Er is derhalve geen strijd met het Barro.

Het betreft een nieuwe ontwikkeling in het havengebied van Breskens. Een toets aan de "ladder duurzame verstedelijking" is dan ook noodzakelijk. De kern Breskens onderscheidt zich onder meer met de visserij en het havengebied als toeristische trekpleister. De visserij loopt echter al jaren terug. Om de identiteit van Breskens als visserijdorp te behouden, wil de gemeente de visserijexperience ontwikkelen. De ontwikkeling van een nieuw viscentrum is onderdeel van een integrale ontwikkeling van het havengebied (uit-

¹ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

breiding jachthaven, ontwikkeling appartementen en commerciële functies). Eén van de doelstellingen is om een sterkere relatie te leggen tussen het havengebied en het centrum van Breskens. Functies in beide gebieden moeten elkaar ondersteunen en versterken. Op een logische manier moeten mensen het havengebied van Breskens bezoeken en andersom. Door de nieuwe massa van het viscentrum dicht tegen het centrumgebied en in de haven te realiseren liggen 'vis' en 'visserij' binnen handbereik voor bezoekers aan Breskens. Om de gewenste relatie centrumgebied - havengebied te waarborgen ligt het niet voor de hand bestaande leegstaande panden dan wel de bestaande vismijn te (her)gebruiken voor het nieuwe concept. Bovendien is de uitbreiding van de jachthaven in de visserijhaven slechts mogelijk als de activiteiten van de vismijn verplaatst worden naar de handelshaven.

Door het bundelen van de verschillende functies (vismijn, museum, horeca en detailhandel) in één gebouw ontstaat een totaalbeeld: van de vis in het water tot en met de vis op het bord. Bij de museumfuncties is het wenselijk dat er ook eet- en drinkmogelijkheden zijn. De bezoeker kan op deze wijze bovendien de vis ervaren (proeven). De horeca vormt zodoende een wezenlijk onderdeel van de visserijexperience als totaalconcept. Dat geldt ook voor de detailhandel in vis en visserij gerelateerde producten. In verband met de exploitatie is het denkbaar dat de openingstijden van de horecavoorziening ruimer zullen zijn dan de openingstijden van de museumfunctie.

Met de integrale ontwikkeling van het havengebied wordt ingezet op het aantrekken van meer inwoners en toeristen naar de gemeente. De visserijexperience maakt daar onderdeel van uit. Deze voorziening kan de bestaande markt bedienen (verbreding) en een nieuwe markt aantrekken. Voor het behoud van Breskens als visserijdorp enerzijds en het versterken van Breskens als recreatieve hotspot anderzijds, is het noodzakelijk deze functies samen onder te brengen in een nieuw viscentrum.

Daarmee kan gesteld worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijk gebied en is goed ontsloten. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

In het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 (vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 28 september 2012) is nieuw beleid voor ruimte, milieu, natuur en water opgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 met bijbehorende regels, is opgenomen in de verordening ruimte van de provincie.

De provincie wil Zeeland duurzaam verder ontwikkelen door aan te sluiten op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Dit is vertaald in een lange termijn perspectief door te kiezen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit.

De omgeving, inwoners en economie van Zeeland hebben een sterke relatie en verbinding met het water. Vanuit de ligging van het Zeeuwse land, met overal de zee dichtbij, zijn unieke kwaliteiten en ontwikkelingen ontstaan. Het benutten van die kwaliteiten en het toegankelijk maken daarvan krijgt invulling vanuit het idee dat Zeeland 'Land in Zee' is.

Met de integrale visie wil de provincie de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving. Dit geeft een logische indeling op de kaart van Zeeland. De gemeente Sluis is grotendeels opgenomen in het deelgebied 'Beleven van Land en Zee'. Het zuidoostelijke deel van de gemeentegronden zijn opgenomen in het deelgebied 'Produceren op Land aan Zee'. Het deelgebied 'Beleven van Land en Zee' is bij uitstek geschikt om de zee te beleven en kenmerken zich door recreatieve bedrijvigheid en ondernemerschap. Versterking is te realiseren door te investeren in de recreatieve en omgevingskwaliteit van het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen te stimuleren die de kwaliteiten benutten en ruimte te bieden voor ontwikkelingen. Binnen het deelgebied 'Produceren op Land aan Zee' zet de provincie in op het benutten van de kansen in het Sloegebied en de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone. De provincie wil als stuwende kracht bedrijven stimuleren deze kansen te benutten, ruimte bieden voor ontwikkelingen en werken aan behoud en versterking van de achterlandverbindingen.

Sterke Economie

Het bevorderen van een gezonde regionale economie is één van de kerntaken van de provincie. De provincie Zeeland neemt daarbij de positie van middenbestuur in en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerder en belangenbehartiger. Daarbij richt de gemeente zich op de lokale economie. Daarbij is voor de provincie het beter benutten van de havengebieden en bedrijventerreinen prioriteit.

Bedrijventerreinen

Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. De doelstelling van de provincie is dat er in 2018 voldoende aanbod aan goed ontsloten bedrijventerrein en kantoorlocaties is om de economische dynamiek optimaal te dienen. De provincie Zeeland bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede be-

reikbaarheid. Omdat de bedrijventerreinenmarkt regionaal georiënteerd is, werken gemeenten in regionaal verband samen en stemmen zij hun bedrijventerreinbeleid af in bedrijventerreinprogramma's. Deze regionale afstemming wordt door de provincie bekrachtigd. Extra aandacht krijgen grootschalige kantoren, watergebonden bedrijven en logistieke bedrijven.

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen (in gemeente Sluis zijn geen grootschalige terreinen aanwezig). Kleinschalige terreinen (dit betreft de terreinen in gemeente Sluis) krijgen eenmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert.

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. De provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering en transformatie van verouderde terreinen.

Verblijfsrecreatie

Voor de hotspots op het gebied van verblijfsrecreatie is het uitgangspunt dat meerdere kansrijke (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen worden gecombineerd tot initiatieven met een economische meerwaarde voor het gebied. In de hotspots wil de provincie samen met de gemeente, bedrijven en (nieuwe) investeerders uitwerking geven aan een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product. In de economische agenda van de Provincie is de ontwikkeling van het havengebied Breskens opgenomen als hotspot.

Dagrecreatie

De provincie wil de mogelijkheden voor beleving en vermaak van burgers en toeristen in Zeeland door ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor dagrecreatieve voorzieningen en attracties.

Voor kleinere dagrecreatieve voorzieningen biedt de Provincie ontwikkelingsmogelijkheden in het stedelijke gebied. Aan de geboden dagrecreatieve voorzieningen worden de volgende voorwaarden gesteld:

- De verwachte toename in verkeersstromen als gevolg van uitbreiding of nieuwvestiging van een dagrecreatieve voorziening moet kunnen worden afgewikkeld binnen de capaciteit van het bestaande wegenpatroon.
- Noodzakelijke parkeerfaciliteiten worden binnen de begrenzing van een dagrecreatieve voorziening gerealiseerd.
- Activiteiten moeten aansluiten op het karakter van Zeeland en qua aard en schaal passen bij de locatie. Concreet betekent dat onder meer dat bij uitbreiding en nieuwvestiging van dagrecreatieve voorzieningen rekening moet worden gehouden met de

voor het gebied benoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Dagrecreatieve voorzieningen die kunnen leiden tot hinder voor het milieu zijn niet mogelijk, tenzij deze passen binnen de kaders van het provinciaal geluid- en luchtbeleid.

- Aan de dagrecreatieve voorziening gekoppelde (ondersteunende) detailhandelsactiviteiten zijn beperkt toegestaan.

Verordening ruimte

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet betekent dat de provincie moet werken met nieuwe instrumenten en nieuwe procedures in de ruimtelijke ordening. Deze instrumenten zijn een middel om beleidsdoelen te realiseren. Voor wat provincie Zeeland betreft gaat het dan om het behoud van kwaliteiten van Zeeland en vooral om ervoor te zorgen dat de provincie een plek blijft waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De provincie Zeeland heeft op 12 juni 2012 de Verordening Ruimte vastgesteld. Met de verordening maakt de provincie Zeeland vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen. De volgende bepalingen zijn van belang voor dit bestemmingsplan:

- In de toelichting bij een bestemmingsplan voor stedelijke voorzieningen alsmede de uitbreiding daarvan, wordt aannemelijk gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, haventerrein, kantoren en wonen alsmede daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Eerst indien in die behoefte aantoonbaar niet kan worden voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing wordt een locatie benut die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.
- In een bestemmingsplan worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.
- In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop

het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

Doorwerking plangebied

Het viscentrum omvat verschillende functies. Eén van de onderdelen is de vismijn. De vismijn bevindt zich op dit moment op het bedrijventerrein van Breskens. Ondanks de verplaatsing van deze functie naar een nieuw gebouw blijft de functie op een bedrijventerrein aanwezig, binnen een daarvoor passende bestemming. Dit onderdeel van het plan blijft voldoen aan het provinciale beleid.

Ook de planonderdelen museum en experience (inclusief detailhandel en horeca) geven invulling aan het provinciale beleid. Het nieuwe viscentrum combineert twee bestaande functies met nieuwe ontwikkelingen die ten dienste staan aan voor de regio beeldbepalende economische sector. Deze wordt met de realisatie van het viscentrum toekomstbestendig gemaakt waarbij het recreatieve karakter van het havengebied én van Breskens wordt versterkt. Het viscentrum grenst aan het centrumgebied. Het viscentrum kan daarbij een belangrijke rol gaan spelen als 'etalage' voor het havengebied en de visserijsector. De maritieme identiteit van het voormalige vissersdorp blijft met het project behouden. De recreatiesector rondom het thema visserij wordt gestimuleerd.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sluis: Goed leven

In de structuurvisie van de gemeente Sluis (vastgesteld op 27 oktober 2011) worden de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente beschreven.

De gemeente Sluis staat en gaat voor 'goed leven': een gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is. De gemeente richt zich op het versterken van haar eigen kracht:

- aantrekkelijke woonkernen in een landelijk gebied;
- goede voorzieningen;
- een natuurlijke en recreatief aantrekkelijke kust;
- toeristische vestingsteden en andere cultuurhistorische elementen.

De ambitie voor ontwikkelingen is gericht op 'beter met minder'. Belang wordt gehecht aan het duurzaam waarborgen en het zo mogelijk verhogen van de leefkwaliteit met beperkte middelen (afnemend draagvlak en minder geld). Recreatie en toerisme zijn de belangrijkste economische motoren om dit te bereiken.

Bedrijventerreinen

De uitgifte van bedrijventerrein is in de afgelopen jaren zeer beperkt geweest. Het betrof met name verplaatsing van (in de regio/gemeente) gevestigde bedrijven. Er is voor de komende jaren voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. Bij enkele bedrijven-

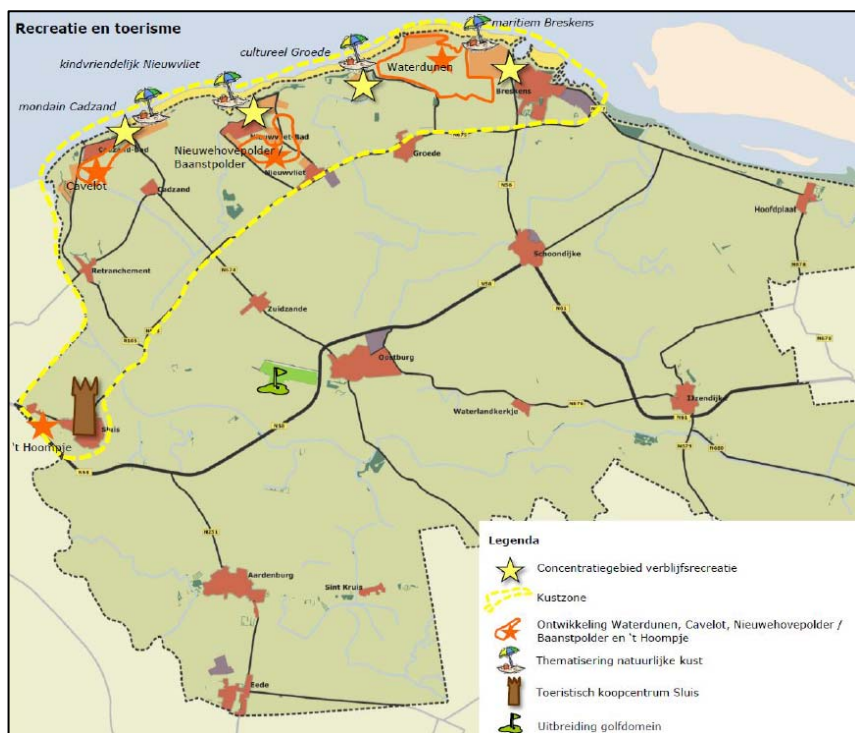
terreinen is sprake van onvoldoende beeldkwalitatieve inpassing en een aantal bedrijventerreinen veroudert (slechte ruimtelijke kwaliteit).

De hiervoor beschreven bestaande situatie biedt de volgende kansen:

- direct beschikbare en uitgeefbare ruimte voor bedrijven;
- schuifruimte voor verplaatsing van bedrijven uit de kernen ten behoeve van verbetering van het leefmilieu;
- mogelijkheden voor innovatieve initiatieven op bedrijventerreinen vanuit samenwerking met kenniscentra (experimenten van bedrijfsleven met universiteiten en hogescholen).

Recreatie en toerisme

De gemeente Sluis ziet recreatie en toerisme als belangrijke economische motor. In het kustgebied, waar Breskens onderdeel van is, ligt de nadruk, waar het de economie betreft, met name bij de recreatieve sector. In het achterland ligt dit bij zowel de agrarische, als de recreatieve sector.



Momenteel stagneert de recreatieve sector en zijn er onvoldoende jaarrondvoorzieningen. Om hier op in te spelen wil de gemeente de mogelijkheden om het seizoen te verlengen benutten, en hiermee jaarrond meer werkgelegenheid creëren. Er moet gezorgd worden voor voldoende evenementen als onderdeel van het toeristisch product (zie Wmo-beleidsplan Samen leven). De vismijn in de haven van Breskens is een jaarronde bedrijfsmatige activiteit waar mogelijkheden liggen om ook jaarronde (recreatieve) activi-

teiten te organiseren. Het thema vis en visserij bieden de mogelijkheid om door samenwerking van het bedrijfsleven met het onderwijsveld innovatieve initiatieven rond de vismijn te organiseren. Met het beoogde viscentrum in Breskens wordt een concept neergezet dat jaarrond ingevuld kan worden.

Masterplan

Het masterplan voor het havengebied van Breskens uit februari 2011 is een advies van het 'Kwaliteitsteam Zeeland'. Dit kwaliteitsteam bestaat uit medewerkers van de provincie Zeeland, de gemeente Sluis en het waterschap.

In het masterplan komt naar voren dat de historie van Breskens sterk verbonden is met de visserij. Het visserijmuseum, de vismijn en de vele verwijzingen naar het (voormalige) vissersdorp geven nu nog invulling aan deze specifieke vorm van bedrijvigheid. De cultuurgebonden kwaliteit dient een belangrijke plek te krijgen in eventuele planvorming van het havengebied. De visserij zal in de toekomst waarschijnlijk van een zakelijke markt steeds meer naar een toeristische markt gaan. Omdat de visserij wel sterk verbonden is aan de cultuurhistorie van Breskens is het van belang dat de visserspier samen met het visserijmuseum behouden blijft voor de haven.

Het masterplan bevat elementen die met de gewijzigde inzichten toch een ontwikkelingsrichting geven voor een opwaardering en impuls voor het gebied. Met het inspelen op de eerder beschreven cultuurgebonden kwaliteit is het initiatief tot realisatie van het viscentrum een goed en realistisch alternatief.

Doorwerking plangebied

Het viscentrum speelt in op toekomstrichting van de gemeente en de kern Breskens; het behouden van de werkgelegenheid door het vinden van nieuwe economische dragers en versterken van de recreatiemogelijkheden binnen de gemeente.

4. SECTORALE ONDERZOEKEN

4.1 Functionele onderbouwing Viscentrum

4.1.1 Introductie en achtergrond

Door de gemeente Sluis, de Vismijn en lokale ondernemers is een plan ontwikkeld voor de ontwikkeling van een viscentrum in het havengebied van Breskens. Het centrum moet een unieke attractie en blikvanger voor Breskens worden.

De afgelopen jaren zijn er veel ontwikkelingen geweest in Breskens; het Spuiplein is opgeknapt en er zijn verschillende nieuwbouwplannen uitgevoerd of in uitvoering. Alle ontwikkelingen staan in het teken van Maritiem Breskens en het creëren van een recreatieve (verblijfs)plaats voor toeristen. Ondanks deze ontwikkelingen ontbeert Breskens een aansprekende toeristische attractie. Breskens profiteert maar beperkt van de groeiende toeristische functie van Zeeuws-Vlaanderen. Het viscentrum kan hierin verandering brengen.

4.1.2 Het concept

De plannen voorzien in het kwalitatief verbeteren van het havengebied en het toevoegen van een toeristisch-recreatief concept waarbij het bedrijfsproces van de visserij duidelijk zichtbaar wordt gemaakt voor bezoekers. Het viscentrum omvat onder andere de bestaande vismijn. Het primaire bedrijfsproces van de vismijn blijft in het nieuwe gebouw ongemoeid: het viscentrum is een 'levende' attractie. Vanuit de visserij worden nieuwe verbindingen gelegd met gastronomie en toerisme om de continuïteit van de visserijsector in Breskens te waarborgen. Het plan past uitstekend binnen het gemeentelijke project Maritiem Erfgoed.

De bedoeling is om Breskens, zijn vis en de vissers, het museum en de vismijn te promoten met de modernste middelen, op een unieke manier. Daarbij wordt een nieuw gebouw gerealiseerd wat past bij het industriële en ambachtelijke proces van de visserij. Onderdeel van het nieuwe gebouw is een boomkorkotter wat de herkenbaarheid en authenticiteit van het viscentrum en maritiem Breskens benadrukt.

4.1.3 Kernelementen

De belangrijkste toevoegingen aan het viscentrum zijn:

- een aantrekkelijke entree vanaf het centrum en Keerdam;
- visserijmuseum, straks integraal onderdeel van het viscentrum;
- visserijexperience met o.a. diverse multimediale technieken;

- een gethematiseerd restaurant met visproeverij;
- detailhandel in vis of visserij gerelateerde producten;
- een boomkorkotter als opvallende blikvanger waarbinnen een multimediale expositie over het leven van de visser aan boord en aan de wal.

Het viscentrum verwacht jaarlijks circa 25.000 bezoekers te trekken.

4.1.4 Beleid

Gemeente

Toerisme is een belangrijk speerpunt binnen het beleid van de gemeente Sluis. Het is nu en zeker in de toekomst immers de grootste economische pijler van West Zeeuws-Vlaanderen. In de Structuurvisie Sluis 'Goed Leven' wordt met name het versterken van de toeristische economie als kans gezien, gebruik makend van de sterke punten van de gemeente. Toerisme wordt beschouwd als economische motor. Kernthema's zijn kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging en productverbreding.

Het toeristisch-recreatief product moet worden versterkt, middels o.a. een hoogwaardig voorzieningenniveau voor inwoners en gasten en een betere spreiding van de toeristische druk door het jaar (meer jaarrondvoorzieningen). De gemeente legt een belangrijk accent op uitvoering van het project Maritiem Erfgoed, waarbinnen Maritiem Breskens een kernelement is.

4.1.5 Detailhandel, horeca en leisure in Breskens en omgeving

Breskens

Het dorp Breskens beschikt over in totaal 8.570 m² wvo (winkelvloeroppervlak) aan detailhandel. Hiervan bestaat ca. 2.950 m² uit dagelijkse artikelen, met negen zaken. Grootste trekkers zijn hier de supermarkten Plus (Spuiplein) en Jumbo (Burg. Van Zuijensstraat). De niet-dagelijkse sector omvat in totaal 5.620 m² wvo (24 winkels). Belangrijke trekkers als Blokker en Zeeman zijn, samen met supermarkt Plus, gevestigd in een nieuw winkelcomplex aan het Spuiplein.

De meeste winkels en horecazaken zijn in en rond het centrum gevestigd. Het Spuiplein ligt op slechts tientallen meters afstand van de beoogde nieuwe attractie. Een meer dan goed beloopbare afstand. Een aantrekkelijke ingerichte en logische looproute kan bijdragen aan het succes van het initiatief.

West ZeeuwsVlaanderen

Deze regio wordt onder toeristen en recreanten steeds populairder. De belangrijkste toeristische trekkers zijn hier:

- Noordzeestranden, duingebieden: strandtoerisme, wandelen en fietsen;
- Cadzand-Bad: strandtoerisme en wellness, hotels;
- Sluis: een monumentaal, levendig winkel- en horecastadje, veel dagbezoekers;

- Het Zwin (natuurbeleving), wordt binnenkort uitgebreid;
- Het landschappelijk fraaie 'binnenland' met soms attractieve dorpen (Groede, Re-tranchement), vooral in trek bij fietsers
- Breskens: natuur- en recreatiegebied Waterdunen

In verschillende plaatsen, vooral langs de Noordzeekust, worden nieuwe vakantieappartementen gebouwd en bestaande vakantieparken en campings gemoderniseerd.

Hoewel Zeeuws-Vlaanderen sterke toeristische troeven heeft (zee, cultuurhistorie, gastronomie), ontbeert het een zekere 'schwung'. Er zijn nauwelijks echt vernieuwende voorzieningen van enige omvang, die inspelen op de groeiende behoefte van recreanten aan een unieke, verrassende 'belevens'. Het viscentrum kan in die leemte voorzien.

4.1.6 Conclusies

Toerisme biedt unieke kansen

Toerisme is anno 2015 landelijk één van de weinige economische groeisectoren. Deze relatief arbeidsintensieve sector biedt uitstekende toekomstkansen voor Breskens, naast de visserij. Mogelijkheden voor nieuwe productontwikkeling liggen voor dit soort kernen vaak op het snijvlak van cultuurhistorie, vermaak en gastronomie. De Structuurvisie Sluis 'Goed leven' onderkent dit en geeft als aanbeveling om het thema Maritiem Breskens uit te werken.

Innovatie en onderscheid

Het toeristisch-recreatief product in de gemeente Sluis heeft een geweldige uitgangspositie, maar is weinig vernieuwend. Er zijn maar weinig grotere dagattracties die jaarrond zijn geopend. Mede hierdoor komt de gewenste seizoensverbreding onvoldoende van de grond. De sector heeft baat bij meer 'pit' en een groter onderscheidend karakter. Dit komt bovendien de identiteit en het imago van de gemeente Sluis en overig Zeeuws Vlaanderen ten goede.

Viscentrum als katalysator

Het viscentrum is een goed voorbeeld van een aansprekende, moderne en marktgerichte attractie met een educatief tintje. Het speelt creatief in op de lokale geschiedenis en identiteit van Breskens. Bezoekers 'voelen' en waarderen dat. De combinatie tussen het integrale, aansprekende programma en het markante ontwerp maken het uniek en het past uitstekend binnen het thema Maritiem Breskens. Het kan bovendien een impuls zijn voor een verdere gebiedsontwikkeling, inspeland op de groeiende populariteit van levendige waterfronten.

Lokale economie profiteert

Het gehele dorp en de regio kunnen profiteren van de extra bezoekers in Breskens, mits de lokale (en regionale) winkels en horecabedrijven de vele extra bezoekers weten te

verleiden om naast de attractie ook hun zaken te bezoeken. Een attractieve looproute richting centrum, arrangementen en gezamenlijke PR zijn essentieel.

Binnen een moderne attractie als het viscentrum hebben horeca en detailhandel in vis en visgerelateerde producten een belangrijke rol; het hoort er in de beleving van bezoekers gewoon bij. Mensen willen ter plekke graag iets nuttigen dan wel een souvenir meenemen naar huis. Het viscentrum is een aanvulling op het bestaande aanbod van voorzieningen in Breskens. De lokale en regionale economie kunnen zo optimaal profijt hebben van de nieuwe attractie!

4.2 Bezoekersaantallen

Het huidige visserijmuseum heeft een gemiddeld aantal bezoekers van 12.000 per jaar. De oppervlakte van het huidige visserijmuseum is 880m². In het nieuwe viscentrum zijn het visserijmuseum en de visserijexperience voorzien. De oppervlakte van beide functies bedragen maximaal 800m² en 570m² (inclusief kotter), wat neerkomt op een totaal van 1.370m².

Gelet op de vergroting van het oppervlak voor de museumfunctie in het nieuwe viscentrum en de nieuwe (toeristische) attractie van de visserijexperience, ligt het voor de hand dat het jaarlijks aantal bezoekers ook stijgt. Verwacht wordt dat er gemiddeld 25.000 bezoekers per jaar een bezoek brengt aan het nieuwe viscentrum; dit is een verdubbeling van het huidige aantal bezoekers van het visserijmuseum. Door alle nieuwe en geplande verblijfsrecreatieve ontwikkelingen in Cadzand, Nieuwvliet en Breskens is deze toename van het aantal bezoekers ook aannemelijk.

4.3 Bedrijf- en milieuzonering

In het nieuwe viscentrum worden verschillende functies gerealiseerd; visafslag, museum, horeca, detailhandel en ruimte voor de reddingsmaatschappij KNRM. Voor culturele functies als de horeca en detailhandel moet op basis van bijlage 1 van de VNG-uitgave *Bedrijven en Milieuzonering*² rekening gehouden worden met een indicatieve hinderafstand van minimaal 10 meter (cafés en restaurants). De visafslag en -veiling is een categorie 4.1 bedrijf. Voor de functie van de reddingsmaatschappij is een categorie 3.1 van toepassing. De grootste indicatieve hinderafstand bij een 4.1 functies is 200 meter ten aanzien van het aspect geluid.

De directe omgeving van het plangebied kent, door haar havenfunctie, een sterke functiemenging. Het plangebied met haar omgeving is hierdoor op basis van voornoemde VNG-uitgave te karakteriseren als het omgevingstype Gemengd gebied. Binnen dit om-

² *Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk*, uitgave VNG, 2009

gevingstype kunnen voornoemde richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De te hanteren richtafstanden bedragen hierdoor 0 meter voor de restaurants en cafés. De indicatieve hinderafstand voor de functies visafslag en –veiling bedraagt in een Gemengd gebied 100 meter.

Voor de functies visafslag en –veiling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of voldaan kan worden aan de gestelde eisen in het Activiteitenbesluit en aan de VNG-richtlijn. In dit onderzoek zijn ook de andere functies die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan meegenomen. Voor de conclusies van het onderzoek wordt verwezen naar paragraaf van 4.4.

4.4 Geluid

Ten behoeve van de verplaatsing en de nieuwbouw van het Viscentrum is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Omdat er nog geen concreet bouwplan is en de exacte invulling van de functies binnen het gebouw nog niet vaststaat, beperkt het onderzoek³ zich naar de te verwachten geluidniveaus in de nieuwe situatie. In deze paragraaf worden enkele de conclusies van de onderzoeksresultaten weergegeven. De rapportage met de complete berekening is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Uit de berekeningen blijkt dat buiten het seizoen bij de woningen en appartementen langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus optreden tot 48 dB(A). In de situatie in het seizoen treden eveneens langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op tot 48 dB(A). Hiermee wordt in beide situaties voldaan aan de gestelde eis in het Activiteitenbesluit en aan de VNG-richtlijn. Dit betekent dat bij de woningen en appartementen in de omgeving van het nieuwe viscentrum sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Maximale geluidniveaus

In en buiten het seizoen kan in de dagperiode bij de woningen en appartementen maximale geluidniveaus optreden tot maximaal 69 dB(A). In de situatie in het seizoen treden in de nachtperiode maximale geluidniveaus op tot maximaal 60 dB(A). Hiermee wordt in beide situaties voldaan aan de gestelde eis in het Activiteitenbesluit en aan de VNG-richtlijn. Dit betekent dat bij de woningen en appartementen in de omgeving van het nieuwe viscentrum sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Indirecte hinder personenwagens bezoekers

Uit de berekeningen blijkt dat bij de woningen en appartementen geluidniveaus optreden van maximaal 40 dB(A) etmaalwaarde (woning Grote Kade 31) tengevolge van de personenwagens van de bezoekers en tengevolge van het rijden van het verkeer van het naar het gebouw van de Vismijn. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen zoals

³ Advisering ontwikkeling Vismijn Breskens, SPA ingenieurs, 20140449A.R02, 16 januari 2015.

geformuleerd in de Circulaire. De optredende geluidniveaus tengevolgde van de zogenaamde indirecte hinder is acceptabel.

Conclusie

Voor het Viscentrum geldt dat er in de nieuwe situatie een acceptabel woon- en leefklimaat bij de woningen en appartementen in de omgeving van het nieuwe viscentrum is. Er is akoestisch gezien sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende transportroutes over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS⁴). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende regeling Externe Veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke afvalstoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Gemeente en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzingen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen.

Kabels, leidingen, transportroutes

Het plangebied wordt niet overlapt door de effectgebieden van kabels, leidingen en/of transportroutes. Ten aanzien van deze punten zijn geen belemmeringen aanwezig.

Inrichtingen

Op de risicokaart van Zeeland is één aanduiding binnen het havengebied aangeduid als risicovol. Het gaat daarbij om het bedrijf Calpam B.V. met een brandstof ponton. De ponton ligt in het havengebied van Breskens, op een afstand van 340 meter van het nieuwe

⁴ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

viscentrum. Vanaf de ponton worden brandstoffen overgebracht naar een tankschip. De grootste richtafstand voor dergelijke bedrijven bedraagt 100 meter (op basis van SBI-code 631). Het nieuwe viscentrum wordt buiten deze zone geplaatst en vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het milieuaspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van kabels, leiding, transportroutes of inrichtingen. Het nieuwe viscentrum vormt geen belemmering. Dit bestemmingsplan kan daardoor zonder belemmeringen op het gebied van externe veiligheid doorgang vinden.

4.6 Water

De beoogde wijziging van de gebruiksmogelijkheden zorgt niet voor een verandering van de waterhuishoudkundige situatie. Het oppervlak waarop het nieuwe Viscentrum wordt gerealiseerd is in de huidige situatie reeds verhard. De nieuwe massa wordt mogelijk tegen de keerwand aan de oostzijde van het plangebied gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt het tevens mogelijk om (delen van) het gebouw in het water te realiseren. Het plan is inmiddels met het Waterschap en Rijkswaterstaat besproken. Zijn gaan akkoord beiden met realisatie van het Viscentrum op de beoogde plek zolang de waterkerende functie van de keerwand niet wordt aangetast. Het realiseren van (delen van) het gebouw in het water is met Rijkswaterstaat besproken. Onder voorwaarden gaan zij hiermee akkoord. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts verleend worden nadat de beheerder van de waterkering een positief advies hieromtrent heeft uitgebracht. Daarnaast is een waterwetvergunning noodzakelijk voor het bouwen van het nieuwe viscentrum.

Bij hoog water in combinatie met bepaalde weersomstandigheden kan de kade onder water lopen. Ter bescherming van het nieuwe viscentrum en gelet op de beoogde nieuwe functies kan de kade verhoogd worden tot maximaal 1,5 meter. Hierdoor wordt mogelijke wateroverlast op de kade voorkomen. Het peil zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan kan zodoende verhoogd worden tot maximaal 1,5 meter.

Het hemelwater zal in lijn met de huidige situatie, afgevoerd worden naar het oppervlaktewater in de haven. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Ten aanzien van de waterkwaliteit in de haven en de Westerschelde wordt bij het materiaalgebruik van de bebouwing gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen.

Vanaf het centrum naar het nieuwe viscentrum is een brugconstructie voorzien naar het nieuwe viscentrum. Het verankeren van de brugconstructie ter plaatse van de keerwand is onder voorwaarden toegestaan.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Omdat het plangebied op korte afstand ligt van een wettelijk beschermd natuurgebied, is beoordeeld in hoeverre de geplande ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op natuurwaarden van dit gebied. Omdat er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden zoals sloop, bomenkap, dempen van wateren, zijn negatieve effecten op beschermde soorten in het plangebied op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Er is daarom geen uitgewerkte flora- en fauna-toets opgesteld.

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Verordening Ruimte is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op enkele honderden meters van het wettelijk beschermde Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe'. Het wordt hiervan gescheiden door haven van Breskens. Het Natura 2000-gebied is aangewezen voor de bescherming van diverse habitattypen, habitatsoorten en vogelsoorten. Direct ten noorden van de haven ligt open water en ten westen van de haven liggen slikken, die onderdeel uitmaken van het habitattypen 'Grote baaien' (H1160).

Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt dat nieuwe economische activiteiten (of uitbreiding van bestaande) in en rond Natura 2000-gebieden moeten worden getoetst op hun effect op de natuur. De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect. De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is het beleid waarmee Nederland het hoofd biedt aan de problematiek rond stikstof en natuur. De PAS borgt dat doelstellingen van het Europese natuurbeleid worden gehaald en creëert tegelijk ruimte voor gewenste economische ontwikkeling.

Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de verplaatsing van de vismijn met visserijmuseum mogelijk gemaakt om te komen tot een nieuw viscentrum (en planologisch mogelijk te maken). Het viscentrum bevat de volgende (nieuwe) functies: detailhandel, vismijn, horeca, museum en de KNRM. Voor de mogelijke stikstofdepositie te kunnen bepalen is een berekening gemaakt met het programma AERIUS, versie beta 8.

Voor het berekenen van de stikstofdepositie is uitgegaan van een worstcase scenario. De vismijn en het visserijmuseum worden namelijk verplaatst van de Kaai naar de kop van de Handelshaven. In de bestaande vismijn en visserijmuseum zijn geen nieuwe activiteiten te verwachten (in de toekomst zijn op deze locatie appartementen voorzien). Ondanks dat er sprake is van een beperkte verplaatsing in afstand, is de realisatie van de nieuwe vismijn en het visserijmuseum als nieuwe functies meegenomen in de berekening. Voor beide functies is uitgegaan van milieucategorie 4 (NOx 750 kg/ha/jaar). Voor de nieuwe functies van het viscentrum is uitgegaan van functies behorend tot en met milieucategorie 3 (NOx 200 kg/ha/jaar).

Voor de berekening van het wegverkeer voor de vismijn is uitgegaan van 10 middelzware vrachtwagens per etmaal. Voor het wegverkeer van de overige functies is uitgegaan dat de verkeerstromen gedeeltelijk plaatsvinden via het centrum van Breskens (Grote Kade) en gedeeltelijk via de Duivelshoekseweg. Aangenomen wordt dat de verkeerstromen vergelijkbaar zullen zijn (elk 50%). Met een bezoekersaantal van circa 25.000 per jaar voor het visserijmuseum, visserijexperience, horeca en detailhandel (gecombineerd bezoek), komt dit neer op 35 voertuigen per etmaal op de Keerdam-Grote Kade en 35 voertuigen op de Keerdam-Duivelshoekseweg.

Uit de berekening in AERIUS blijkt dat de stikstofdepositie niet zorgt voor een significant effect op de aanwezige Natura2000 gebieden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het habitatype H1130 Estuaria in de Westerschelde & Saeftinghe niet stikstofgevoelig is. Habitattypen en leefgebieden van soorten zijn namelijk alleen stikstofgevoelig wanneer hun Kritische Depositie Waarde (KDW) kleiner is dan 2.400 mol/ha/jr. Het habitatype Estuaria heeft een KDW > 2.400 mol/ha/jr. De verkeersbewegingen van de KNRM zijn te verwaarlozen.

Conclusie en aanbevelingen

Het plangebied ligt weliswaar op zeer korte afstand van het Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe', maar negatieve effecten vanuit de Natuurbeschermingswet kunnen desalniettemin op voorhand worden uitgesloten. Een aanvullende habitattoets of 'Passende beoordeling' is niet nodig.

4.8 Bodemkwaliteit

In het kader van een planprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voor de ontwikkeling van plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek⁵ wordt als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

In één van de grondmengmonsters MM03 van het verkennend bodemonderzoek is een sterk verhoogde concentratie barium aangetoond waarvan de verontreinigingsbron onbekend is. In overleg met de gemeente Sluis zijn de deelmonsters waaruit het mengmonster bestond separaat voor analyse op barium aangeboden aan het laboratorium. Het doel van het aanvullend onderzoek is om te achterhalen of en in welke boringen(en) daadwerkelijk een bariumverontreiniging aanwezig is boven het toetsingscriterium voor de noodzaak van nader onderzoek.

Het aanvullend bodemonderzoek gaf vervolgens aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek voor het inkaderen van de aangetoonde bariumverontreinigingen in twee boringen. Het nader bodemonderzoek heeft tot doel de aard en de concentratie van de sterke verontreinigingen barium in de grond en de omvang van de bodemverontreiniging vast te stellen.

Op basis van de analyseresultaten is op de locatie meer dan 25 m³ grond verontreinigd boven de interventiewaarde. Dit betekent dat op de onderzoekslocatie volgens de Wet bodembescherming (Wbb) een meldingsplicht richting het bevoegd gezag bestaat in verband met de verontreinigingen in de grond. Tijdens de bouw van de nieuwe visserijexperience moet rekening worden gehouden met de aanwezige bariumverontreiniging. De verontreiniging met barium is echter hoogstwaarschijnlijk gerelateerd aan de bijmenging met beton direct langs de Handelshaven en daarmee tijdens eventuele graafwerkzaamheden, herkenbaar op basis van zintuigelijke waarnemingen. Voor de ontwikkeling van het Viscentrum levert de grond echter geen beperkingen op.

4.9 Verkeer en parkeren

Op het gebied van verkeer en parkeren zal, door de toevoeging van detailhandel, horeca- en museumfunctie aan het gebouw een toename van de parkeervraag plaatsvinden. De gemeente Sluis sluit bij toetsing van een concreet bouwplan aan op de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van CROW⁶.

⁵ Verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek Haven Westzijde (ong.) te Breskens. Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V. Projectnr. 14A0865. 23-12-2014

⁶ Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, CROW, oktober 2012

De maximale parkeernormen van CROW zijn gebaseerd op piekbelasting in een niet-stedelijke omgeving. In het havengebied van Breskens zijn in de huidige situatie verschillende parkeerplekken aanwezig. Op de beoogde plek voor het Viscentrum zijn in de huidige situatie geen formele parkeerplaatsen aanwezig. Evenwijdig aan de Keerдам (westelijke begrenzing plangebied) ligt een vrachtwagenparkeerstrook. In het havengebied wordt door personenauto's informeel geparkeerd voor de bedrijfsgebouwen.

De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op CROW, stedelijkheidsgraad 'niet-stedelijk' en zone 'schilcentrum'.

Tabel - Parkeernormen

	Eenheid	Parkeernorm minimaal	Parkeernorm maximaal	Parkeernorm gemiddeld
Museum en Experience	100 m ² bvo	0.7	0.9	0.8
Horeca-restaurant	100 m ² bvo	10.0	12.0	11
Vismijn en KNRM	100 m ² bvo	0.6	1.1	0.85
Detailhandel	100 m ² bvo	2.1	4.1	3.1

De CROW maakt onderscheid in maximale en minimale parkeernormen. Enkele functies, zoals het Museum en Experience, hebben niet jaarrond een maximale bezetting. Voornamelijk in het hoogseizoen (vakantiemaanden) zal een piek aanwezig zijn in de bezetting. Er kan voor onderhavige situatie uitgegaan worden van een gemiddelde parkeerbehoefte.

Tabel - Parkeerbehoefte nieuwe situatie Viscentrum Breskens

	Aantal / omvang	Parkeerbehoefte minimaal (per 100 m ² bvo)	Parkeerbehoefte maximaal (per 100 m ² bvo)	Parkeerbehoefte gemiddeld (per 100 m ² bvo)
NIEUWE SITUATIE				
Visserijmuseum	800 m ²	6	8	7
Visserijexperience (incl. boomkorkotter)	570 m ²	4	6	5
Horeca-restaurant	450 m ²	45	54	50
Vismijn	1.550 m ²	10	18	14
Detailhandel	200 m ²	5	9	7
KNRM	200 m ²	2	3	2
Totaal	3.580 m²	72	98	85

Uitgaande van een gemiddelde parkeernorm bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen 85 voor het nieuwe viscentrum. Hierbij is uitgegaan dat alle functies afzonderlijk van elkaar functioneren. In het nieuwe viscentrum vormen alle functies samen echter een totaalconcept. Er vindt een combinatie van functies plaats. Bezoekers van het visserijmuseum en de visserijexperience zullen ook gebruik maken van bijvoorbeeld de horeca- en detailhandelsfaciliteiten. Voor het berekenen van de daadwerkelijke vraag naar parkeer-

plaatsen, dient daarom gekeken te worden naar de momenten in de week waarop per functie de parkeervraag zich voordoet. Op deze wijze is namelijk dubbelgebruik te realiseren. In de CROW-richtlijnen is een tabel opgenomen waarin op basis van ervaringen per functie over de specifieke delen van de week het aanwezigheidspercentage wordt weergegeven. Deze tabel is voor het nieuwe viscentrum in Breskens toegepast en is opgenomen in bijlage 4.

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies. In de tabel in de bijlage is de berekening van het benodigd parkeeraanbod schematisch weergegeven. Op het drukste moment (zaterdagmiddag) is er parkeerbehoefte aan 56 plaatsen. Bij de berekening zijn de gemiddelde parkeernormen gehanteerd. Ook is uitgegaan dat het bruto vloeroppervlak van alle functies optimaal benut is.

Doorwerking in plangebied

In de nabijheid van de locatie van het nieuwe viscentrum zijn voldoende mogelijkheden om parkeerplaatsen te realiseren. De openbare ruimte aan de westzijde van de Middenhavendam (tussen de bedrijfsgebouwen en de haven) biedt voldoende ruimte voor te parkeren. De Middenhavendam is namelijk minimaal 250m lang (zie figuur) en de breedte van een haaksparkeervak bedraagt 2,5m. Er is voldoende ruimte voor het realiseren van de 56 benodigde parkeerplaatsen. In de openbare ruimte is bovendien voldoende ruimte voor het opvangen van piekmomenten.



Het parkeren op de Middenhavendam is een tijdelijke oplossing. Voor de integrale havenontwikkeling wordt een stedenbouwkundige visie uitgewerkt. In deze visie en de uitwerking daarvan zal duidelijk worden op welke wijze voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor alle nieuwe functies in het havengebied, waaronder het nieuwe viscentrum. In de planvorming van de toekomstige ontwikkelingen in het havengebied worden de benodigde parkeerplaatsen voor het viscentrum zodoende ook voorzien.

Om te voorkomen dat bezoekers van het nieuwe viscentrum parkeren in het centrum van Breskens, worden bezoekers via bewegwijzering geleid naar de parkeermogelijkheden op de Middenhavendam. Hierdoor heeft de onderhavige ontwikkeling geen negatieve gevolgen op de parkeerdruk in het centrum. Bovendien kunnen bezoekers via de loopbrug ook het centrum van Breskens bezoeken. De reeds aanwezige bezoekers in het centrum van Breskens hebben ook de mogelijkheid om via de loopbrug het viscentrum/haventerrein te bezoeken. Dit heeft geen invloed op de parkeerdruk in het centrum, omdat bezoekers aan het centrum dus ook de mogelijkheid hebben om te parkeren in het havengebied. Daarnaast parkeren bezoekers van het havengebied in de huidige situatie ook reeds in het centrum van Breskens.

In de openbare ruimte op de Middenhavendam en Haven Westzijde is tevens voldoende ruimte voor botenaanhangers en vrachtwagens van de in het gebied aanwezige bedrijven.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen.

Als gevolg van de ontwikkeling van het viscentrum zal het aantal verkeersbewegingen in het gebied toenemen.

Verkeer

Naast parkeernormen biedt het CROW ook normen aan ten aanzien van de verkeersgeneratie. De gehanteerde normen voor de functies 'horeca-restaurant' en 'vismijn en KNRM' in onderstaande tabel zijn gebaseerd op CROW, stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en zone 'schilcentrum'.

Tabel - Verkeersgeneratie nieuwe situatie Viscentrum Breskens

		Aantal / omvang	Verkeersgeneratie minimaal	Verkeersgeneratie maximaal
NIEUWE SITUATIE				
Visserijmuseum		800 m ²	5,6	7,25
Visserijexperience	(incl. boom- korkotter_	570 m ²	4,06	5,22
Horeca-restaurant		450 m ²	45	54
Vismijn		1.550 m ²	9,3	17,05
Detailhandel		200 m ²	72,4	135
KNRM		200 m ²	14,8	18,4
Totaal		3.580 m ²	151,16	236,92

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Uit deze rekentool blijkt dat 152 of 237 extra voertuigen per dag (aandeel vrachtverkeer 20%) NIBM is en onderzoek niet nodig is. De luchtkwaliteit wordt niet in betekenende mate aangetast door het verkeer dat de voorgestane ontwikkeling genereert.

4.11 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. De gemeente Sluis heeft een klic-melding uitgevoerd. In het plangebied zijn enkele kabels en leidingen aanwezig. Het gaat hier niet om hoofdtransportleidingen of leidingen met een specifieke beschermingszone. De leidingen die in het plangebied aanwezig zijn en een belemmering kunnen vormen voor planontwikkeling worden verlegd. Nadere beschermingsmaatregelen van leidingen zijn niet nodig.

4.12 Cultuurhistorische structuren

Cultuurhistorie is – omdat het in belangrijke mate bepalend is voor de regionale identiteit – benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere cultuurhistorische waarden. De provincie Zeeland geeft prioritair aandacht aan deze gebieden en heeft hier inpasbaarheidstrategieën voor opgesteld, afhankelijk van hun waarde en ontwikkelingsmogelijkheden. De strategieën zijn:

- behoud cultuurhistorische elementen en relictten;
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang;
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkeling.

Historische geografie

Voor historische geografie zijn een aantal categorieën en elementen onderscheiden, op basis van hun belang voor de ontwikkeling van het landschap. Ze geven inzicht in de ontwikkeling van de diverse functies, die het stedelijk en landelijk gebied voor de mens door de tijd heen hebben gehad. Deze elementen zijn allemaal geïnventariseerd, wanneer ze nog herkenbaar waren in het landschap. Verdwenen elementen zijn niet opgenomen.

De waardering van het element is gemaakt op grond van samenhang, gaafheid, kenmerkendheid (voor gebied en/of ontwikkeling) en zeldzaamheid. Er wordt onderscheid gemaakt in een redelijk hoge, hoge en zeer hoge waardering. In het plangebied komen geen historisch geografische elementen voor.



Figuur: Aardkundig waardevolle gebieden rondom Breskens

Aardkundig waardevol gebied

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur heeft naast historische geografie ook een aantal aardkundig waardevolle gebieden aangeduid. Binnen het plangebied zijn geen aardkun-

dig waardevolle gebieden aangeduid. Buiten het plangebied is de Westerschelde aangeduid als waardevol gebied van internationaal belang.

De herontwikkeling van het viscentrum heeft geen invloed op de aardkundige waarden van de Westerschelde. De locatie bevindt zich buiten het gebied dat als aardkundig waardevol is aangeduid.

Historische (steden)bouwkunde

Bij (steden)bouwkunst zijn zowel de historische betekenis (zowel lokaal als nationaal) als de architectonische en stedenbouwkundige waarde van belang. Dit laatste houdt in dat gekeken is naar gaafheid, kenmerkendheid en uniciteit van een bouwwerk, een onroerend object of een stedenbouwkundig gebied. De Rijksmonumenten zijn geselecteerd volgens artikel 1b van de Monumentenwet 1988: alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde; terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1.

De bouwwerken en ensembles uit de periode 1850-1945 zijn rond 1990 op rijksinitiatief op basis van criteria als gaafheid, kenmerkendheid voor periode en herkenbaarheid geselecteerd (MIP-objecten en -gebieden). In of rondom het plangebied bevinden zich echter geen historisch stedenbouwkundig waardevolle gebieden of objecten.

Archeologie

Door de wijziging in de interbestuurlijke toezichtsverhoudingen is de zorg voor het archeologisch bodemarchief grotendeels gedecentraliseerd naar gemeentelijk niveau; provinciale structuurvisies werken niet meer automatisch door in gemeentelijke bestemmingsplannen en de provinciale goedkeuringsbevoegdheid voor bestemmingsplannen is vervallen. Sinds 2007 wordt archeologie door provincies alleen nog getoetst bij projecten waarin zij zelf optreedt als bevoegde overheid, dat wil zeggen bij provinciale projecten en inpassingsplannen, en bij de afgifte van ontgrondingsvergunningen.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Vanuit de landelijke wetgeving en het provinciale beleid heeft gemeente Sluis archeologisch beleid opgesteld. Op 20 juni 2013 is de Nota Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis vastgesteld. Het doel van het archeologiebeleid is het beschermen van het archeologische bodemarchief.

De gemeente Sluis heeft uitvoerig onderzoek laten verrichten door verschillende archeologische bureaus. Er zijn verwachtingskaarten gemaakt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Hierin worden vier archeologische niveaus onderscheiden. Voor het gebied is geen archeologisch niveau opgenomen. Het havengebied bevindt zich buitendijks. Het aspect archeologie hoeft voor het plangebied niet nader te worden onderzocht. Door de ontwikkeling worden er archeologische waarden aangetast.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁷. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.13.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt een museum met horeca en detailhandel, een veiling en de KRNM mogelijk gemaakt. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

⁷ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plan ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Uit paragraaf 4.3 van de toelichting volgt dat het plangebied weliswaar nabij een gebied ligt dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden, maar dat de ruimtelijke impact zo beperkt is dat van externe werking geen sprake kan zijn. Effecten op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebieden zijn daarom op voorhand uit te sluiten.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieuevolgen

In hoofdstuk 4 zijn daarnaast de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieuevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieuevolgen' te verwachten en kan daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Exploitatie

De voorliggende ontwikkeling is een bouwplan op basis van artikel 6.2.1 Bro. Voor deze ontwikkeling dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval is hiervan sprake daar de gemeente enerzijds rechthebbende (thans erfpachter maar in overleg over de aankoop) van de gronden is en anderzijds zelf initiatiefnemer en ontwikkelaar is voor de realisatie van het bouwplan. Er zijn dan ook geen belemmeringen aangaande de financiële uitvoerbaarheid daar de voorgenomen ontwikkeling geheel wordt bekostigd door de gemeente. Een exploitatieplan dient derhalve niet te worden opgesteld.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), Voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Sluis”, bestemmingsplan “Kom Breskens” en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijking van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Daarnaast is een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Dit houdt in dat het gebruik overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan, indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel worden enkele algemene bouwregels gegeven over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en hoe om te gaan met bestaande maatvoering, die afwijkt van de toegelaten maatvoering in dit bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald

6.3 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

Gemengd

Ten behoeve van de vismijn en het aangelegen haventerrein is een bestemming 'Gemengd' opgenomen waarin verschillende functies worden toegestaan, te weten:

- a. een vismijn;
- b. een visserijmuseum;
- c. een visserijexperience met ondergeschikte detailhandel;
- d. horeca behorende tot ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteit zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels;

- e. detailhandel in vis- en/of visserijgerelateerde producten;
- f. de Koninklijke Nederlandse Reddingsmaatschappij;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'water': tevens voor water, havenwerken en kustverdediging;
- h. haventerrein;

Voor elke functie zijn maximale oppervlakte maten opgenomen. De oppervlakte per functie is onderling uitwisselbaar, met dien verstande dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en dat de oppervlakte van horeca en detailhandel niet toeneemt. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals, tuinen, erven, wegen paden etc. toegestaan. In de regels is opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten zijn in of buiten het plangebied en in stand worden gehouden. Daarnaast heeft de weg 'Keerdam' in onderhavig bestemmingsplan de bestemming Bedrijventerrein, waarbinnen wegen zijn toegestaan. Omdat het bouwplan nader geconcretiseerd moet worden is voor een flexibele insteek gekozen, zodat de weg verlegd kan worden. Als voorwaardelijke verplichting is opgenomen, dat de weg gerealiseerd moet worden. Dat geldt ook voor de ontsluiting op de Haven Westzijde.

Groen

De vigerende groenvoorzieningen hebben deze bestemming gekregen overeenkomstig bestemmingsplan "Kom Breskens", met dien verstande dat tevens een loopbrug is toegestaan.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties in beginsel overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien staat het de gemeente vrij een ieder de gelegenheid te geven om hun visie omtrent het plan kenbaar te maken. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

De inspraakverordening van de gemeente Sluis schrijft géén afzonderlijke inspraakprocedure voor.

7.3 Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Een concept van het ontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg ingestuurd naar:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Rijkswaterstaat;
- Rijksvastgoedbedrijf.

Provincie Zeeland en Rijkswaterstaat hebben een overlegreactie ingediend. Waterschap Scheldestromen en Rijksvastgoedbedrijf hebben geen formele reactie ingediend.

Wijziging plangebied

In januari is het bestemmingsplan gewijzigd. Het plangebied en bouwvlak van het te realiseren viscentrum is vergroot. De overlegreacties van provincie en Rijkswaterstaat houden nog geen rekening met de doorgevoerde wijziging. Wel is de mogelijkheid om (delen van) het gebouw in het water toe te staan met Rijkswaterstaat besproken. Zij geven aan dat er mogelijkheden zijn om te bouwen op/over het water.

Overlegreactie Provincie Zeeland

De reactie van de provincie is als volgt samen te vatten:

1. De inhoud van het plan is nog niet compleet; onderwerpen als geluid, bodem en economische onderbouwing ontbreken. Het is voor de provincie nog niet mogelijk een afgewogen beeld te vormen van deze onderwerpen en verzoekt dit aan te vullen.
2. Het nieuwe viscentrum is onderdeel van een integrale herontwikkeling van het havengebied. Een korte schets van de overige ontwikkelingen in het gebied maakt het ruimtelijk kader voor het viscentrum steviger.

De gemeente sluis heeft de ingediende vooroverlegreactie beoordeeld en is tot de volgende afweging gekomen:

1. In het ontwerpbestemmingsplan zijn alle ontbrekende onderdelen aangevuld. De benodigde onderzoeken en aanvullende informatie toont aan dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd met een beschrijving van de plannen voor een integrale herontwikkeling van het havengebied.

Rijkswaterstaat.

1. De reactie van Rijkswaterstaat is als volgt samengevat:
2. Hoe wordt omgegaan met de maaiveldhoogte en de hoogwaterstanden.
3. De haven staat in verbinding met Westerschelde. Omdat RWS verantwoordelijk is voor het waterkwaliteitsbeheer, vraagt u aandacht voor het materiaalgebruik dat wordt toegepast in het havengebied en op welke wijze regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater in de haven.
4. In paragraaf 3.1 wordt geconcludeerd dat geen van de in het Barro genoemde onderwerpen van belang is voor het bestemmingsplan. Echter, het gebied ligt in het kustfundament dus hiervoor is Beleidslijn Kust (BLK) van toepassing.

De gemeente sluis heeft de ingediende vooroverlegreactie beoordeeld en is tot de volgende afweging gekomen:

1. Bij hoog water in combinatie met bepaalde weersomstandigheden kan de kade onder water lopen. Gelet op de beoogde nieuwe functies is in het bestemmingsplan opgenomen dat de kade tot maximaal 1,5 meter verhoogd wordt. Hierdoor wordt mogelijke wateroverlast op de kade voorkomen.

2. Ten aanzien van de waterkwaliteit in de haven en de Westerschelde is in de waterparagraaf opgenomen dat voor de bebouwing gebruik wordt gemaakt van niet-uitlogende materialen. Het hemelwater zal in lijn met de huidige situatie, afgevoerd worden naar het oppervlaktewater in de haven. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.
3. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied in het kustfundament gelegen is en dat de Beleidslijn Kust (BLK) van toepassing is. Omdat het plangebied in het BLK is aangemerkt als bebouwd gebied, is bebouwing toegestaan. Er is derhalve geen strijd met het Barro.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Regels

